

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu

1. Mô tả khái quát về dự toán và gói thầu

1.1. Giới thiệu về dự toán

- Tên dự án: Xây dựng Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Chủ đầu tư: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An;

- Mục tiêu:

+ Bảng giá đất làm cơ sở để tính thuế và nghĩa vụ tài chính: Bảng giá đất được sử dụng để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước như: thuế sử dụng đất, lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...

+ Bảng giá đất phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai: Giúp cơ quan nhà nước kiểm soát, điều hành thị trường bất động sản, làm căn cứ để bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Bảng giá đất Đảm bảo tính minh bạch, công bằng trong định giá đất: Bảng giá đất góp phần tạo ra một khung giá rõ ràng, thống nhất giữa các địa phương, hạn chế tình trạng áp giá tùy tiện hoặc chênh lệch lớn so với giá thị trường.

+ Thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội: Khi bảng giá đất phản ánh tương đối sát giá thị trường, nó góp phần ổn định thị trường bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi cho đầu tư và phát triển hạ tầng. *Phạm vi và thời gian thực hiện dự án:*

- Phạm vi:

+ Điều tra, khảo sát giá chuyên nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường theo khu vực, tuyến đường, vị trí, vùng giáp ranh đối với các loại đất được quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

+ Xây dựng dự thảo bảng giá đất tổng hợp, Bảng giá đất tỉnh Nghệ An năm 2026.

- Thời gian thực hiện: Năm 2025.

- Nguồn vốn đầu tư: Từ nguồn kinh phí sự nghiệp tài nguyên năm 2025 được phân bổ tại Quyết định số 2162/QĐ- UBND ngày 09/7/2025;

1.2. Giới thiệu về gói thầu

- Tên gói thầu: Tư vấn xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi trong nước, qua mạng.

- Phương thức lựa chọn nhà thầu: Một giai đoạn hai túi hồ sơ.

- Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý III/2025.

- Loại hợp đồng: Hợp đồng trọn gói.

- Thời gian thực hiện gói thầu: 45 ngày.

2. Mô tả mục đích tuyển chọn nhà thầu

Lựa chọn nhà thầu có đầy đủ năng lực, kinh nghiệm cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

II. Phạm vi công việc:

1. Mô tả chi tiết phạm vi công việc đối với nhà thầu, nguồn vốn, tên cơ quan thực hiện dự án, thời gian, tiến độ thực hiện

1.1. Phạm vi công việc đối với nhà thầu

1.1.1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin

a) Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường.

b) Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào

c) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất.

d) Xác định loại đất

đ) Xác định khu vực

e) Xác định vị trí đất

1.1.2. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn

- Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra

- Xác định mức giá của các vị trí đất

- Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn

- Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn

1.1.3. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp tỉnh

- Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh

- Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh

1.1.4. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành

1.1.5. Xây dựng dự thảo bảng giá đất

- Giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

- Giá đất trồng cây lâu năm;

- Giá đất đất rừng sản xuất;

- Giá đất nuôi trồng thủy sản;

- Giá đất làm muối;

- Giá đất ở tại nông thôn;

- Giá đất ở tại đô thị;
- Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;
- Giá các loại đất khác theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai 2024.

1.1.6. Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;

1.1.7. Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất;

1.1.8. In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất

2. Mô tả các nhiệm vụ cụ thể do nhà thầu phải tiến hành trong thời gian thực hiện gói thầu tư vấn.

2.1. Khối lượng điều tra:

Căn cứ Nghị quyết số 1243/NQ-UBTVQH15 ngày 24/10/2024 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của Nghệ An giai đoạn 2023-2025, tỉnh Nghệ An có 20 đơn vị hành chính cấp huyện, 412 đơn vị hành chính cấp xã. Dự kiến tổng số phiếu điều tra là 20.600 phiếu điều tra (trung bình 50 phiếu điều tra/đơn vị hành chính cấp xã), cụ thể được phân bố theo bảng sau:

BẢNG PHÂN BỐ PHIẾU ĐIỀU TRA THEO CẤP HUYỆN

| STT | Đơn vị hành chính | Số lượng xã, phường, thị trấn điều tra | Số lượng điểm điều tra | Số lượng phiếu điều tra |
|-----|-------------------|--|------------------------|-------------------------|
| 1 | Thành phố Vinh | 24 phường, 9 xã | 33 | 1.650 |
| 2 | Thị xã Hoàng Mai | 5 phường, 5 xã | 10 | 500 |
| 3 | Thị xã Thái Hoà | 4 phường, 5 xã | 9 | 450 |
| 4 | Huyện Anh Sơn | 1 thị trấn, 18 xã | 19 | 950 |
| 5 | Huyện Con Cuông | 1 thị trấn, 11 xã | 12 | 600 |
| 6 | Huyện Diễn Châu | 1 thị trấn, 31 xã | 32 | 1.600 |
| 7 | Huyện Đô Lương | 1 thị trấn, 31 xã | 32 | 1.600 |
| 8 | Huyện Hưng Nguyên | 1 thị trấn, 14 xã | 15 | 750 |
| 9 | Huyện Kỳ Sơn | 1 thị trấn, 20 xã | 21 | 1.050 |
| 10 | Huyện Nam Đàn | 1 thị trấn, 16 xã | 17 | 850 |
| 11 | Huyện Nghi Lộc | 1 thị trấn, 22 xã | 23 | 1.150 |
| 12 | Huyện Nghĩa Đàn | 1 thị trấn, 19 xã | 20 | 1.000 |
| 13 | Huyện Quế Phong | 1 thị trấn, 12 xã | 13 | 650 |
| 14 | Huyện Quỳnh Châu | 1 thị trấn, 11 xã | 12 | 600 |
| 15 | Huyện Quỳnh Hợp | 1 thị trấn, 20 xã | 21 | 1.050 |
| 16 | Huyện Quỳnh Lưu | 1 thị trấn, 24 xã | 25 | 1.250 |

| | | | | |
|----|--------------------|---|------------|---------------|
| 17 | Huyện Tân Kỳ | 1 thị trấn, 19 xã | 20 | 1.000 |
| 18 | Huyện Thanh Chương | 1 thị trấn, 28 xã | 29 | 1.450 |
| 19 | Yên Thành | 1 thị trấn, 31 xã | 32 | 1.600 |
| 20 | Huyện Tương Dương | 1 thị trấn, 16 xã | 17 | 850 |
| | Tổng số | 362 xã, 33 phường và 17 thị trấn | 412 | 20.600 |

Sau khi thực hiện Chính quyền địa phương 2 cấp thì số lượng xã, phường, thị trấn giảm từ 412 xã dự kiến còn lại 130 xã, số lượng phiếu điều tra sẽ không thay đổi do số lượng các tuyến đường giao thông trên địa bàn tỉnh vẫn giữ nguyên, các vị trí cần khảo sát, điều tra không thay đổi.

2.2. Khối lượng công việc của chuyên gia

| STT | Mô tả công việc |
|-----|---|
| 1 | Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin |
| 2 | Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn |
| 3 | Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh |
| 4 | Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành |
| 5 | Xây dựng dự thảo bảng giá đất |
| 6 | Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất |
| 7 | Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất |
| 8 | In, sao lưu phát hành bảng giá đất |

3. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV

Chuyên gia sẽ bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

1. Các báo cáo phải nộp

- Phiếu điều tra giá đất;
- Báo cáo kết quả tổng điều tra giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất tỉnh Nghệ An năm 2026
- Bảng giá đất tỉnh Nghệ An năm 2026.
- Đĩa CD ghi toàn bộ dữ liệu về báo cáo đánh giá, báo cáo thuyết minh Bảng giá đất lần đầu tỉnh Nghệ An năm 2026.

2. Tiến độ nộp báo cáo

Nhà thầu phải hoàn thành toàn bộ báo cáo và nộp cho Chủ đầu tư trong thời gian không quá 45 ngày kể từ ngày hợp đồng tư vấn có hiệu lực.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Nhà thầu phải cung cấp các tài liệu chứng minh về kinh nghiệm thực hiện hợp đồng, năng lực về nhân sự và các thông tin khác để chứng minh đáp ứng được yêu cầu tại Mục 2, Chương III của E-HSMT.

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

1. Cung cấp, phối hợp với nhà thầu làm rõ các tài liệu về dự án, kế hoạch, mục tiêu, nhiệm vụ thực hiện gói thầu mà các cấp có thẩm quyền đã duyệt .

2. Phối hợp làm việc với địa phương, tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị tư vấn thực hiện công việc được thuận tiện .

3. Cử các cán bộ hỗ trợ, giám sát theo dõi khối lượng và chất lượng công việc trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng.